

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 4

Artikel: Vernachlässigte Erneuerung unserer Gebäude : 1000 Milliarden stehen auf dem Spiel
Autor: Gabathuler, Christian / Wüest, Hannes
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105432>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 29.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Vernachlässigte Erneuerung unserer Gebäude: 1000 Milliarden stehen auf dem Spiel!

In der Schweiz stehen heute mehr als 2 Millionen Gebäude mit insgesamt rund 560 Millionen m² Nutzfläche (Bruttogeschossfläche). Etwas mehr als die Hälfte des Gebäudebestandes sind Wohnhäuser. Der Gebäudeversicherungswert aller Gebäude entspricht etwa dem vierfachen aktuellen Bruttosozialprodukt der Schweiz, nämlich rund 1 Billion (1000 Milliarden) Franken.

Können oder wollen wir es uns leisten, einen grossen Teil dieses Vermögens dem langsamem Zerfall zu überlassen? Der heutige Umgang mit unserem Gebäudebestand und die vorherrschende Bautätigkeit weisen deutlich in diese Richtung. Wenn sich unser Erneuerungsverhalten nicht drastisch ändert, werden wir in absehbarer Zeit in unaufholbare Erneuerungsdefizite geraten. Verslumung und schliesslich der Zerfall wesentlicher Teile unseres Gebäudebestandes wären die Folgen!

Auch Gebäude haben einen Lebenszyklus

Gebäude können zwar auch als Rui-nen oder Abbruchobjekte weiterleben, ihre eigentliche «Lebenserwartung» (Nutzungsdauer) wird aber durch Ab-nützungserscheinungen oder Altersent-wertungen beschränkt, falls nicht rechtzeitig entsprechende Erneuerungsmass-nahmen ergriffen werden.

Die reelle Nutzungsdauer wird durch gebäudetechnische, wirtschaftliche und ideelle Entwertungsfaktoren, welche je nach Region, Lage, Gebäudetyp und Zeit unterschiedlich wirksam sind, be-stimmt:

- Der gebäudetechnische Alterungspro-zess ist abhängig von der Qualität der gewählten Baumaterialien und der Nutzungsintensität.
- Die wirtschaftliche Altersentwertung eines Gebäudes wird bestimmt von der Lage, der Art und der Zweckbe-stimmung (Nutzung), zum Beispiel:
 - Durch eine veränderte Standort-gunst ist eine ertragsstärkere Nut-zung möglich.
 - Schutzbestimmungen können die Erneuerung des Gebäudes erschwe-ren.
- Ideelle Altersentwertung: Speziell bei Wohngebäuden kann der Grundriss und die Grösse der Wohnung, aber auch die Ausrüstung von Küchen, Bä-dern, Waschküchen usw. für einzelne

Benutzergruppen in kurzer Zeit ver-altet sein.

Wird die Lebensdauer nach Bauteilen differenziert, so ist ein haustechnischer Erneuerungszyklus bei annähernd 20 Jahren notwendig. Der gebäudetech-nisch erforderliche Erneuerungsrhythmus bei Wohngebäuden beträgt unge-fähr 30 Jahre. Als kritische Grenze kön-nen 50 Jahre eingesetzt werden. Grosse Teile des Ausbaus, einzelne Bauteile des Rohbaus, aber auch gewisse Apparate und Installationen der Haustechnik ha-ben eine mittlere Lebensspanne von rund 30 Jahren.

Verschiedene Bauteile von Gebäuden bedürfen also der periodischen Erneue-rung. Wenn eine kontinuierliche und optimale Werterhaltung der Gebäude ge-währleistet bleiben soll, müssen die ent-sprechenden Erneuerungszyklen einge-halten werden. Eine aufgeschobene Erneuerung erfordert später überdurch-schnittliche Investitionen und führt zu einer beschleunigten Altersentwertung. Bauliche Erneuerungen im aufgezeigten Erneuerungsrhythmus sind im Hinblick auf eine längerfristige Gebäudehal-tung die wirtschaftlichste Lösung.

Unaufholbare Erneuerungsdefizite vorprogrammiert?

Der individuelle Eindruck, dass an je-der Ecke renoviert, saniert, umgebaut werde, darf nicht darüber hinwegtäu-schen, dass all diese Massnahmen im Verhältnis zum ganzen Gebäudebestand absolut ungenügend sind. Die jüngste Entwicklung der Bautätigkeit zeigt im-mehr noch den Neubau als wichtigste Veränderungsgröße. Innerhalb der letzten 30 Jahren hat sich der Gebäudebe-stand verdoppelt. Der Zuwachs an Nutz-flächen ist noch grösser. Die bauliche Erneuerung ist viel geringer ausgefallen, und die Abbruchtätigkeit erweist sich insgesamt als unbedeutend. Die jährli-chen Veränderungen (bezogen auf den Gesamtbestand) liegen in den letzten Jahren bei rund 2% durch Neubauten, bei etwa 1% durch Erneuerung und bei etwa 0,4% durch Abbrüche. Die Woh-nungsabbrüche liegen seit 1973 konstant bei knapp 0,1%.

Das gegenwärtige Investitionsvolu-men in die Gebäudesubstanz beträgt deutlich mehr als 20 Mrd. Franken (1983: 23 Mrd.; 1984: 24,5 Mrd.). Davon wird etwas mehr als die Hälfte im Woh-

nungsbau investiert. Die Investitionen teilen sich auf in durchschnittlich 80% Neubau und 20% Erneuerung. Allerdings sind beträchtliche Differenzen so-wohl regional als auch hinsichtlich der Gebäudearten festzustellen.

Zu diesen direkten Bauaufwendungen sind noch rund 3–4 Mrd. Franken für den gesamten Gebäudeunterhalt zu ad-dieren. Gemäss Richtlinien von institu-tionellen Anlegern und Gebäudeschätzern sollten im schweizerischen Durch-schnitt allerdings mindestens 6 bis 7 Mrd. Franken jährlich aufgewendet wer-den.

Das jährliche Potential an erneue-rungsbedürftigen Gebäuden nimmt stark zu, da die grossen Bestände der Bauperiode 1950 bis 1980 bald vom Er-neuerungszyklus erfasst werden. Im ge-genwärtigen Zeitpunkt fallen die folgen-den jährlichen Potentiale an erneue-rungsbedürftigen Wohngebäuden (je nach Erneuerungszyklus) an:

- haustechnischer Erneuerungszyklus (20 Jahre) etwa 44000 Wohngebäude
- gebäudetechnischer Erneuerungszy-klus (30 Jahre) etwa 25000 Wohngebäude
- gebäudetechnischer Erneuerungszy-klus (50 Jahre) etwa 10000 Wohngebäude

Ein Vergleich mit der tatsächlich ab-laufenden Erneuerung von jährlich etwa 8000 bis 9000 Objekten zeigt, dass die heutige gebäudetechnische Erneue-rungsrate sowohl mengen- wie wertmäs-sig deutlich unter der erforderlichen liegt. Bei gleichbleibendem Investitions-split zwischen Neubau (80%) und Er-neuerung (20%) besteht die akute Gefahr der Verslumung von weiten Teilen des schweizerischen Gebäudebestandes.

Nur eine wesentliche Änderung des Investitionsverhaltens mit einer deutlich höheren Quote für die bauliche Erneue-rung kann den langsamem Zerfall unse-rer Gebäudesubstanz stoppen (s. Abb.). Denn mit der heute bestehenden Er-neuerungsrate kann in den nächsten 30 Jahren nur jedes sechste Gebäude der notwendigen Erneuerung zugeführt wer-den. Etwa ein Drittel des Wohngebäude-bestandes wird ein wesentliches Erneue-rungsdefizit aufweisen, und jedes sechste Wohnhaus wird bereits deutliche Merkmale der Verslumung zeigen, da die letzte Erneuerung schon mehr als 50 Jahre zurückliegt. Bereits im Jahre 2000

wird die Anzahl der jährlich anfallenden Gebäude mit wesentlichen Verschleusungsmerkmalen grösser sein als die durchschnittliche Anzahl neuerstellter Wohngebäude pro Jahr. Ein Teil des Neubaubedarfs entsteht also aufgrund einer vernachlässigten Gebäudesubstanz!

Erneuerung bedeutet mehr als nur Pinselrenovation

Das Erneuerungsproblem lässt sich nicht mit einem einmaligen Kraftakt erledigen. Nur mit einer kontinuierlichen, auf die Möglichkeiten aller Beteiligten abgestimmten Umstellung vom Neubau auf der «grünen Wiese» hin zur laufenden Erneuerung (inkl. Ersatzneubau) des gesamten Gebäudebestandes kann der drohende Zerfall grosser Teile unserer Bauten verhindert werden.

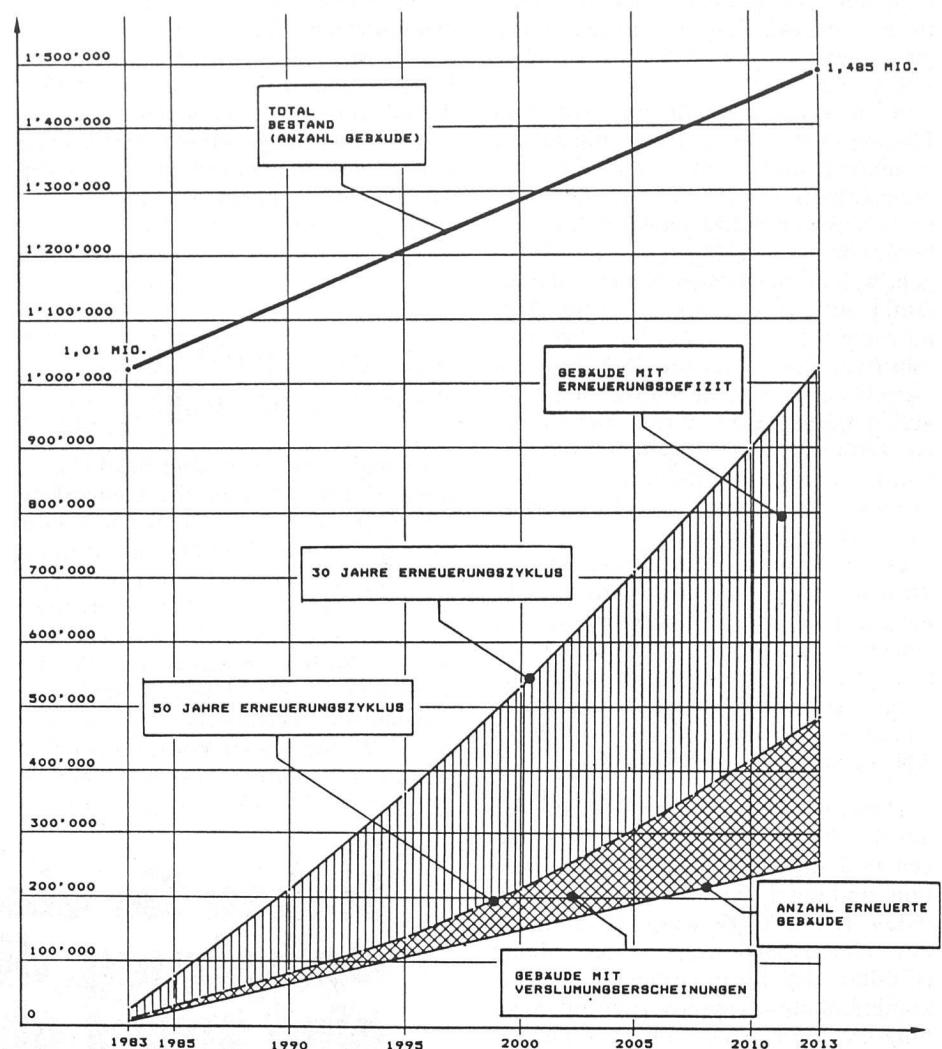
Diese Umstellung erfordert vorab ein Umdenken bei den Investoren. Sie bestimmen letztlich, ob Bestehendes erneuert oder Neues auf noch landwirtschaftlich genutzten Flächen erstellt wird. Unser Gebäudebestand repräsentiert aber ein zu grosses Vermögen, als dass es dem ungebremsten Zerfall überlassen werden dürfte.

Die künftige Erneuerungsmentalität muss sich aber deutlich von der momentan üblichen Art des Renovierens und Sanierens abheben. Bestehendes darf nicht mehr einfach recht und schlecht unterhalten, allenfalls modernisiert werden, sondern die *künftigen* Bedürfnisse sind in die Erneuerungsplanung einzubeziehen. Damit sollen erneuerte Gebäude entstehen, die den Anforderungen der nächsten (30–50!) Jahre auch genügen. Diese Forderung hat nicht nur Auswirkungen auf den Innenausbau und die Haustechnik, sondern auch auf den Rohbau, auf die Zweckbestimmung der Räume, auf die Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude sowie ganzer Überbauungen.

Die Gebäude brauchen neue Ideen

Neue Ideen sind gesucht! Die bestehende Wohnungsstruktur entspricht vielfach nicht mehr den Wohnwünschen der heutigen Haushaltformen. Das Wohnungsangebot muss vermehrt auf die verschiedenen Lebensphasen der Bewohner Rücksicht nehmen. Einerseits werden mehr echte Familienwohnungen nach heutigen Anforderungen gewünscht, andererseits ist der ständig wachsenden Zahl von (älteren und jüngeren) Klein- und Einzelhaushalten gebührend Rechnung zu tragen. Durch entsprechende An-, Neben- und Umbauten sind vielfältige Lösungen möglich. Nicht zuletzt ist auch daran zu denken, dass im Zuge dieser Erneuerungen Erscheinungsbild und Umgebungsqualität deutlich verbessert werden muss.

VERÄNDERUNGSPOTENTIALE DER WOHNGEBAUDE BEI TRENDMÄSSIGER FORTSCHREIBUNG DER HEUTIGEN BAUTÄTIGKEIT / ERFORDERLICHER ERNEUERUNGSBEDARF AUF GRUND DES GEBÄUDEALTERS



Die Darstellung zeigt die mutmassliche Entwicklung des schweizerischen Wohngebäudebestandes bei einer trendmässigen Fortschreibung der heutigen Bautätigkeit. Bei einer künftig gleichbleibenden Verteilung der Bauinvestitionen auf Neubau und Erneuerung ist in den nächsten 30 Jahren mit einem Anwachsen des Wohngebäudebestandes auf etwa 1,5 Mio. Einheiten zu rechnen. Bei dieser regen Neubautätigkeit fehlen aber die Mittel für die notwendige und erforderliche Erneuerung des bereits bestehenden Gebäudebestandes, so dass viele Gebäude ein beträchtliches Erneuerungsdefizit aufweisen und nicht mehr standardgemäss genutzt werden können.

Die Erneuerungsarbeit sollte also nicht bei der blossen Feststellung von Bauschäden und dergleichen beginnen, sondern bei der sorgfältigen Abklärung von Angebot und Nachfrage, beim gründlichen Studium der im Bestand

vorhandenen Möglichkeiten für Neukonzeptionen und nicht zuletzt beim präzisen Durchdenken konkreter Varianten der kontinuierlichen Erneuerung ganzer Siedlungsteile, ohne die bekannten Härtefälle zu provozieren.

Erneuerungsstrategien für ganze Siedlungsteile sind gefordert

Leider stehen diesen Anliegen noch vielfältige Hindernisse im Wege. Große Erneuerungsprojekte (Donnerschläge der Erneuerung) sind Insellösungen, wirken als Fremdkörper im Quartier und stoßen so auf starken Widerstand. Das massgeschneiderte Klein- und Kleinstprojekt, das aber ganzen Siedlungsteilen wieder zur gewünschten Wohn- und Lebensqualität verhelfen könnte, ist offenbar zu unbedeutend und wird meist nicht mit weitergehenden konzeptionellen Überlegungen verknüpft. Nur ein Mix von Gross- und Kleinprojekten, ab-

gestimmt auf eine gebietsbezogene Erneuerungsstrategie, hat Aussicht auf Erfolg. Der längerfristige Investitionsbedarf in die Erneuerung der Gebäudesubstanz wird mindestens das Drei- bis Vierfache des heutigen Umbauvolumens betragen. Die gewissenhafte Aufbereitung zweckmässiger Erneuerungsgrundlagen werden sich also in jedem Fall lohnen.

Auch durch das geltende Bau- und Planungsrecht ist viel zu einseitig auf die Neubaumentalität oder dann die integrale Erhaltung (im Sinne des Ortsbild- und Denkmalschutzes) ausgerichtet und berücksichtigt die differenzierten Anliegen, welche bei Erneuerungen zwangsläufig auftauchen, viel zu wenig. Ausnützungsziffern, Dachgeschossvorschriften, Bestimmungen über An- und Nebenbauten usw. stehen vielfach sinnvollen Lösungen im Wege oder führen zu zermürbenden Bewilligungsverfahren. Dies mag mit ein Grund sein, dass vielerorts die Chance zur Erneuerung gar nicht ergriffen wird.

Die Aufgabe der Erneuerung ist aber dringlich! Die Gebäude werden unabhängig jeglicher Weltanschauung der einzelnen Beteiligten altern und – wenn kein massives Umdenken in der Sanierungspraxis erreicht werden kann – langsam zerfallen und schliesslich zu Abbruchobjekten verkommen!

Hinweis: Der Artikel basiert zum Teil auf der Studie «Die baulichen Ressourcen und ihre Benützung; Lagebeurteilung und mögliche Veränderungspotentiale». Diese Arbeit wurde im Rahmen des ETH-Forschungsprojektes Manto (Einfluss der Informations- und Telekommunikationstechnologien auf Siedlung und Verkehr) erarbeitet. Eine ausführliche Fassung dieser Studie kann bei den Autoren bezogen werden.

2429 Wohnungen renoviert oder neu gebaut dank SVW-Fonds

Nicht weniger als 2429 Wohnungen konnten in den Jahren 1983 bis 1985 mit finanzieller Hilfe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen neu gebaut oder renoviert werden. Insgesamt gewährte der Verband seinen Mitgliedergenossenschaften in den drei Jahren 56 Darlehen aus dem Fonds de Roulement und 12 aus dem Solidaritätsfonds. Die Darlehen ergeben zusammengezählt einen Betrag von 17,036 Millionen Franken. In nahezu allen Fällen dienten diese Mittel als Restfinanzierung, um die Lücke zwischen den eigenen Mitteln der Genossenschaft (vorwiegend Anteil-

scheinkapital) und den Hypothekardarlehen der Banken oder Gemeinwesen zu schliessen. Neu gebaut wurden insgesamt 1442 Wohnungen sowie Einfamilienhäuser, renoviert wurden weitere 987 Wohnungen.

Der SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, hat mit seinen Darlehen innert drei Jahren ein Bauvolumen auslösen helfen, das allein bei den Neubauten gegen 300 Millionen Franken beträgt. Dies in einer Zeit, da das Baugewerbe in weiten Teilen des Landes an einem Mangel an Beschäftigung litt.

nem ebenfalls anwesenden Partner Hp. Steinauer hatte er eine Reihe instruktiver Dias erstellt, die seine Ausführungen veranschaulichten. In der Diskussion unterstützten sowohl Stadtrat Peter Schmid als auch Vizedirektor Albert Hafner von der Schaffhauser Kantonalbank die dringliche Aufforderung des Referenten zur baulichen Erneuerung der älteren Liegenschaften – bevor es zu spät ist. Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg wies darauf hin, dass der SVW dank seiner Darlehensfonds in der Lage ist, die Renovationen finanziell mitzutragen. fn.

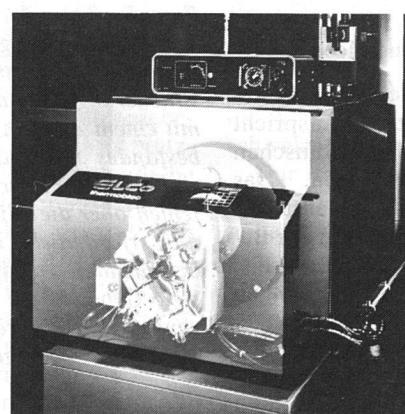
Sektion Schaffhausen: Altbausanierung

Einmal mehr vermochte Sektionspräsident Ernst Schlatter die Generalversammlung der Sektion Schaffhausen SVW in kürzester Zeit über die Runden zu bringen. Als Nachfolger von H.P. Merki wurde Milenko Lekic, Architekt aus Neuhausen, in den Sektionsvorstand gewählt. So blieb reichlich Zeit für den Vortrag von Ernst Meier, Architekt und Mitglied der Technischen Kommission des SVW, für seinen Vortrag über Probleme der Sanierung. Zusammen mit sei-



Unser Bild zeigt, von links nach rechts, die Vorstandsmitglieder Jakob Bächtold, Ernst Schlatter (Präsident) und Eugen Meier an der Schaffhauser Sektionsgeneralversammlung.

Suchen Sie eine kompakte Ölheizung, die mehr ist als eine präzis abgestimmte Brenner-Kessel-Regel- Einheit?



Besuchen Sie uns an
der Fachmesse
HILSA 86
vom 22.-26. April
Halle 1, Stand 102
der Zuspa Hallen, Zürich

Dann kommen Sie nicht darum herum, dem neuen thermobloc von ELCO günstig unter die Haube zu schauen!

Verlangen Sie detaillierte Informationen. Telefon genügt.
ELCO ENERGIESYSTEME AG
Thurgauerstrasse 23
8050 Zürich
Telefon 01/316 8100
Telefax 01/312 45 34

ELCO
Ehrlich wärmt am längsten.